

Приложение
к постановлению главы муниципального
образования город Гусь-Хрустальный
Владимирской области
от 24.01.2018 № 27

Проект планировки территории по установлению красных линий по ул. Гусевская, ограниченной домами №10-26, город Гусь-Хрустальный

Проектные решения

Цели и задачи проекта планировки территории.

Основная цель разработки проекта – установление красной линии и линии застройки по ул. Гусевская, ограниченной домами №10-26, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Гусевская, ограниченной домами №10-26;
 - установление линии застройки;
 - обеспечение пространственной целостности территории;
- функциональной проработке планировочного решения;
- сохранения природного наследия;
 - обеспечение рационально использования территории и территориальных ресурсов в целом;
 - определение границ зон ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду;
 - разработка концепции развития улично-дорожной сети и движения транспорта;
 - расчет баланса территории.

Актуальность проекта.

Законодательством определено, что земли общего пользования ограничены в обороте и не могут быть предоставлены в частную собственность. Кроме того, строительство новых объектов и реконструкция существующих должна проходить с соблюдением красных линий. Строящийся объект не должен пересекать красные линии, а в ряде случаев строительство должно осуществляться с установленными отступлением от них. Важно знать, как проходит красная линия, при формировании и уточнении границ земельных участков. Формирование границ земельного участка без учета красных линий может привести к невозможности предоставления такого участка в частную собственность. Таким образом, установление красных линий в г. Гусь Хрустальном является важным, насущным и актуальным вопросом.

Сведения о проектируемой территории. Краткая характеристика.

Проектируемый участок площадью 2.44га, расположен на территории Владимирской области, в северо - западной части города Гусь-Хрустальный.

Границы проектируемого участка не определены и не состоят на кадастровом учете, участок расположен в кадастровом квартале 33:25:000071. Проектируемый участок входит в границы населенного пункта г. Гусь-Хрустальный.

Проектируемый участок представляет собой территорию со сложившейся застройкой. В настоящее время на проектируемом участке находятся одно-двухэтажная усадебная застройка. Улица на проектируемой территории с щебеночным покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

с севера – ул. 1-ый Речной переулок с участками усадебной застройки и прочих территорий;

с юга – ул. Кравчинского с участками усадебной застройки и прочих территорий;

с запада – железная дорога;

с востока – ул. Хрустальщиков с участками усадебной и многоквартирной застройки

По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод (подземный), водопровод, линия связи подземная и на опорах, линии ЛЭП на опорах.

Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории. Выделение элементов планировочной структуры.

Планировочная структура территории разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО город Гусь-Хрустальный. Проектируемая территория располагается в зоне Ж-4 Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство).

Зоны с особыми условиями использования территории проектирования.

Анализ экологического состояния и природных особенностей проектируемой территории выполнен в соответствии с требованиями градостроительного, земельного, водного законодательства, санитарно-экологических нормативов и требований, предъявляемыми к проектируемой территории.

К зонам с особыми условиями использования территории относятся охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения,

зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При разработке схемы границ зон с особыми условиями использования выявлены участки с охранными зонами от инженерных коммуникаций (водопровод, подземный газопровод, бытовая канализация, электросеть надземная (опоры на столбах), связь подземная и на опорах) затрагивающие проектируемую территорию по установлению красных линий по ул. Гусевская, ограниченной домами №10-26 в г. Гусь-Хрустальный Владимирской области.

В границах охранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии, обеспечения выполнения норм в области охраны окружающей среды.

Охранные зоны (санитарные разрывы) инженерных сетей.

В соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» все инженерные сети (водопроводы, канализационные коллекторы, теплосети, газопроводы, кабели) необходимо обеспечить санитарными зонами во избежание несчастных случаев, аварий и прочих возможных неисправностей

Охранные зоны ЛЭП.

Использование территорий, находящихся в зоне ЛЭП, регулируется Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 № 160).

Для воздушных высоковольтных линий электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарно-защитные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов. Эти зоны определяют минимальные расстояния до ближайших жилых, производственных и непроизводственных зданий и сооружений.

Согласно нормативам охранная зона существующей линии ЛЭП составляет 2 м - для ВЛ ниже 1кВ. Охранная зона от столбов освещения 2м.

Охранные зоны газораспределительных сетей.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 20.11. 2000 № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" (с изменениями и дополнениями) устанавливают порядок определения границ охранных зон газораспределительных сетей, условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, и ограничения хозяйственной деятельности, которая может привести к повреждению газораспределительных сетей, определяют права и обязанности

эксплуатационных организаций в области обеспечения сохранности газораспределительных сетей при их эксплуатации, обслуживании, ремонте, а также предотвращения аварий на газораспределительных сетях и ликвидации их последствий.

Согласно вышеуказанному Постановлению охранная зона существующего газопровода устанавливается в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода.

Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности вскрываемых сетей и других инженерных коммуникаций, а также по осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов.

Согласно СП 62.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002) зона минимальные расстояния до фундаментов зданий и сооружений по горизонтали (в свету), м, для проектируемого и существующего газопровода низкого давления устанавливается 2 метров и совпадает с охранной зоной газопровода.

Водопровод.

Зона минимальных расстояний от водопровода до фундамента составляет 5м, согласно СП 42.13330.2011, таб. 15.

Других охранных и природоохранных зон, а также санитарно-защитных зон на территории проектирования не обнаружено.

Принципиальные проектные решения.

Проектом вдоль улицы ул. Гусевская, устанавливаются красные линии и линии застройки, (которая остаётся прежней), но при этом возможно увеличение земельного участка:

- отображение существующих коммуникаций и инженерных сетей;
- нанесение охранных зон для существующих объектов.

Проектным решением предусмотрено принять красную линию по ул. Гусевская с одной стороны улицы, со стороны застройки. Линия застройки принимается на расстоянии: от 4,0- 5,3 метра от красной линии вглубь участков.

Дорога существующая с щебеночным покрытием, шириной 3,0 м, что отражено на картах (схемах) в графической части.

Красная линия нанесена на расстоянии 8м - 15м от оси дороги.

Красные линии наведены по существующим заборам и нежилым строениям, отступом -1,0 м от столбов освещения и от 3,0-5,0м от линии подземного газопровода и в 5,0м от подземного водопровода.

Технико-эксплуатационные характеристики участка проектирования.

В связи с выполнением настоящего проекта планировки и установлением красных линий по ул. Гусевская, ограниченной домами №10-26, и изменением градостроительного зонирования внесены изменения в генеральный план МО город Гусь-Хрустальный, на котором отображены установленные красные линии и изменение территориальных зон:

Увеличение территории жилой усадебной застройки на 1396 м.кв.

Уменьшение территории общего пользования на 1396 м.кв.

Баланс проектного решения

Наименование	Показатель территории	
	м2	%
Площадь проектируемого участка	24386	100
Площадь территории усадебной застройки:	4374	18
Увеличение территории жилой усадебной застройки	1396	6
Площадь дорожного полотна без покрытия	1228	5
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	12018	49
Площадь ж/д участка	5370	22
Уменьшение площади озеленения	1396	6

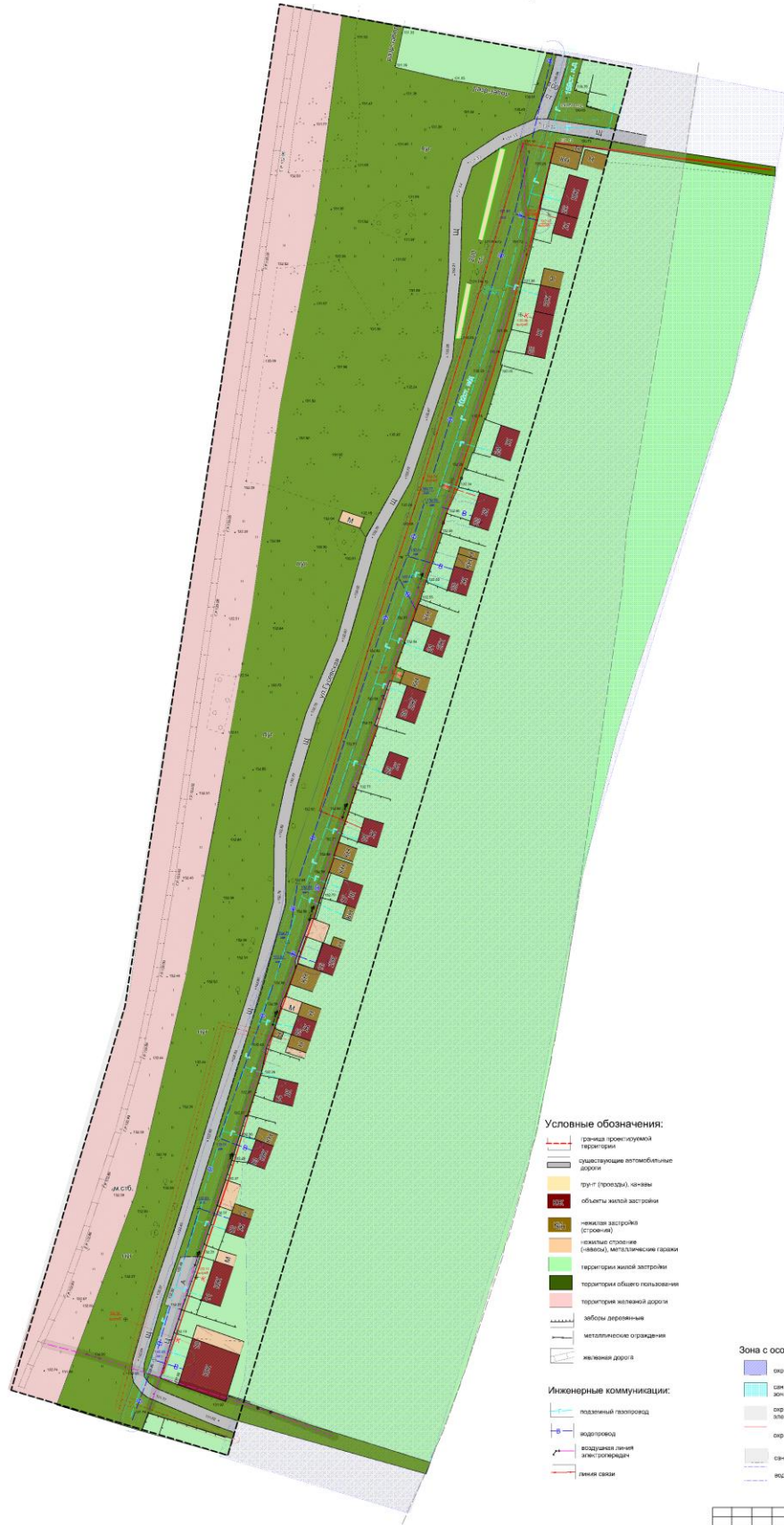
Каталог координат красных линий

1	136 058.19	238 453.40
2	136 065.03	238 399.62
3	136 040.04	238 393.47
4	136 007.78	238 384.09
5	135 950.09	238 365.22
6	135 871.30	238 339.36
7	135 844.08	238 329.69
8	135 806.06	238 318.15
9	135 758.93	238 302.65



Схема зон с особыми условиями использования

м 1:500



Договор № ТП-14/17 Заказчик: Гусева С.В.					
Владимирская область, Гусевский район, ул. Гусевская					
Поместительная территория по утвержденному проекту землеустройства, утвержденному 21.08.2017				Статус	Лист
Ген. план				5	5
Имя автора	Варбачев И.М.	Содержание: зона с особыми условиями использования		Ген. план	
Исполнитель	Варбачев И.М.	М 1:500		Ген. план	